

鹏城法学前沿系列

中国地下空间使用权法律问题研究

STUDY ON UNDERGROUND
SPACE RIGHT IN CHINA

■ 魏秀玲/著



厦门大学出版社 国家一级出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS 全国百佳图书出版单位

中国地下空间使用权法律问题研究

Study on Underground Space Right in China

魏秀玲 著



厦门大学出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

中国地下空间使用权法律问题研究/魏秀玲著. —厦门:厦门大学出版社,
2011.6

(鹏城法学前沿系列)

ISBN 978-7-5615-3914-9

I. ①中… II. ①魏… III. ①地下建筑物-土地使用权-研究-中国
IV. ①D922.297.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 100626 号

厦门大学出版社出版发行

(地址:厦门市软件园二期望海路 39 号 邮编:361008)

<http://www.xmupress.com>

xmup@public.xm.fj.cn

南平市武夷美彩印中心印刷

2011 年 6 月第 1 版 2011 年 6 月第 1 次印刷

开本:787×960 1/16 印张:11 插页:2

字数:200 千字 印数:1~2000 册

定价:21.00 元

本书如有印装质量问题请直接寄承印厂调换

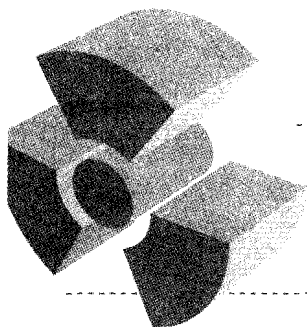
摘 要

随着国民经济的发展和城市化进程的加快,中国地下空间的开发数量快速增长,中国已经成为世界地下空间开发利用的大国。地下空间开发利用成为提高城市容量、缓解城市交通、改善城市环境、建设资源节约型城市的重要手段和途径。

由于中国城市发展速度过快,地下空间开发利用规划的层次性和覆盖面存在严重不足,与一些地下空间利用较成熟的国家相比,中国在地下空间开发利用方面,无论是在规划理念、法律制度、行政管理手段还是在开发技术方面都存在明显差距。

科学技术的发展使土地立体化开发利用成为现实,地下空间使用权成为一项全新的财产权。各国对空间使用权制度的不同规定均为中国空间使用权制度的建立提供了宝贵的经验。对地下空间的分层次利用不能妨碍原土地使用人依法定用途而对地下一定程度空间进行的合理利用,因此,如何明确土地使用人享有的依附于土地使用权的地下空间范围,将地下空间利用权的标的限定为土地使用人依法定或约定而合理使用的地下三维空间,保护地上权人的合法利益,是本书研究意义之所在。

空间使用权的构成,是空间使用权制度确立的基础,通过对各种空间使用权法律关系的分析,科学的认识空间使用权的构成,进而明确空间使用权的性质,便于对该项权利进行保障。空间使用权的确认,是对空间使用权制度具体内容的落实,而确认的主体、确认的标准及确认的程序、登记等具体内容,是完善中国空间使用权制度的关键。空间使用权的管理与应用是政府行政管理的职能体现,对政府行政管理中空间使用权的具体管理功能、管理机构及设置及职能进行论证,并就空间使用权应用的价值进行分析,科学展望空间使用权应用及管理的未来发展,对丰富和完善中国空间使用权制度理论有重要意义。



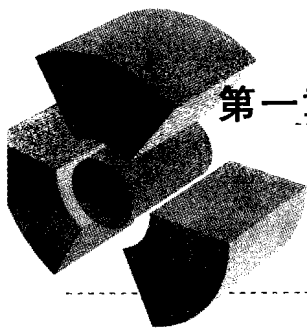
目 录

摘要

第一章 绪论	1
一、研究背景、问题的提出及研究意义	1
二、研究的思路与框架、研究的主要内容及主要研究方法	6
三、研究的预期创新点及拟解决的关键问题	8
第二章 文献综述	10
一、国外空间使用权相关研究综述	10
二、中国国内空间使用权相关研究综述	13
第三章 空间使用权问题的由来	21
一、空间使用权制度的产生背景	21
二、各国对空间使用权制度的不同规定导致理论上的纷争	22
三、中国地下空间的开发利用	26
第四章 中国地下空间使用权的构成	30
一、概念界定	30
二、空间使用权的种类	33
三、地下空间使用权法律关系的内容	34
四、地下空间使用权的法律性质	37
第五章 中国地下空间使用权的确认	40
一、地下空间使用权确认的概念、意义及分类	40
二、确认地下空间使用权的主体及形式	43
三、确认地下空间使用权的基本规则	44



四、地下空间使用权确认的标准·····	46
五、地下空间使用权确认的程序·····	66
六、地下空间使用权确认登记及确认结果的异议·····	75
第六章 中国地下空间使用权的管理与应用 ·····	85
一、中国对地下空间开发利用管理的价值分析·····	85
二、中国地下空间开发利用管理的现状·····	90
三、中国地下空间开发利用管理的完善与建议·····	94
结语 ·····	111
一、研究内容总结 ·····	111
二、研究结论总结 ·····	113
三、研究展望 ·····	114
附录	
中华人民共和国土地管理法(节录)·····	115
中华人民共和国城市房地产管理法(节录) ·····	119
中华人民共和国城乡规划法(节录)·····	122
中华人民共和国人民防空法(节录)·····	127
中华人民共和国物权法(节录)·····	130
城市地下空间开发利用管理规定·····	138
上海市城市地下空间建设用地审批和房地产登记试行规定·····	143
上海市房屋土地资源管理局关于贯彻《上海市城市地下空间 建设用地审批和房地产登记试行规定》的实施意见(一) ·····	146
天津市地下空间规划管理条例·····	150
深圳市地下空间开发利用暂行办法·····	158
参考文献 ·····	165



第一章

绪 论

一、研究背景、问题的提出及研究意义

(一)研究背景

随着中国经济的快速发展,土地资源日益紧张,交通拥挤、人口密度过高成为阻碍经济发展的一种严重现象,甚至严重制约中国经济的持续发展。如何科学利用土地资源,加强地下空间的开发利用,研究制定地下空间开发利用的有效管理政策与制度,科学规划并合理开发利用地下空间资源,已经引起社会各界的高度关注和高度重视。

利用地下空间资源对城市经济社会可持续发展有着重要的作用。西方国家 19 世纪中叶开始大规模开发利用地下空间。20 世纪 70 年代,国际地下空间研究日趋活跃,多次召开国际地下空间研讨会,并通过了《地下空间资源为人类造福的建议书》、《东京宣言》等开发利用地下空间的决议和文件。1982 年联合国正式将地下空间列为“潜在而丰富的自然资源”。20 世纪六七十年代以来,日本的东京、名古屋,美国的费城,加拿大的蒙特利尔、多伦多,法国的巴黎,德国的汉堡、法兰克福、慕尼黑、斯图加特,以及北欧的斯德哥尔摩、奥斯陆、赫尔辛基等地,以地铁修建为龙头,对城市中心区进行立体化再开发,基本形成了地面、地上和地下协调发展的城市空间。

中国地下空间开发利用始于因防备空袭而建造的人民防空工程。从



1950年开始,中国人防工程建设从无到有,从小到大,有了很大的发展,取得了很大的成绩。1978年,第三次全国人防工作会议提出了“平战结合”的人防建设方针,1986年国家人防委、建设部在厦门联合召开了“全国人防建设与城市建设相结合座谈会”,进一步明确了平战结合的主要方向是与城市建设相结合。实行平战结合、促进与城市建设相结合,使人防工程除战略效益外,还充分发挥社会效益和经济效益,成为今天以解决城市交通阻塞和缓解城市服务设施紧缺为动因的地下空间开发利用的核心内容。

进入21世纪以后,随着国民经济的发展和城市化进程的加快,中国地下空间的开发数量快速增长,体系不断完善,特大地下空间开发利用的总体规模和发展速度已居世界同类城市前列。中国已经成为世界地下空间开发利用的大国。地下空间的开发利用,正在得到各级政府自上而下的重视,地下空间开发利用已经成为提高城市容量、缓解城市交通、改善城市环境、建设资源节约型城市的重要手段和途径。在上海、北京、南京、杭州、广州、深圳等城市开始了地下空间开发利用的研究,地下空间开发和利用开始进入适度发展阶段。

上海“九五”、“十五”时期以交通为重点,大规模开发地下空间资源,先后建成地铁1、2号线,明珠线和8条跨黄浦江隧道,正在规划建设11条地铁线。投资建设了人民广场、静安寺、徐家汇、五角场等地区的下沉式地下广场和商业街等一批具有代表性的地下空间工程。目前上海已进入地下空间高速发展期,上海“十一五”期间着力建设“东西南北中”八大骨干工程,将建成311.6公里的地铁基本网络,负担近50%的公交客流量。

杭州地下空间开发主要集中于正在建设的钱江新城工程中。坚持地上空间与地下空间同步规划,地下空间开发工程先行。正在建设的新城地下空间共4层,总建筑面积150万至200万平方米。包括地下交通、商业、文化、休闲、停车、防灾等。两条地铁线、两个地铁站将把地下城和其他城区紧密地联系在一起。

广州市在地下空间利用方面主要抓三大块:一是大规模建设地铁工程。地铁1号线于1999年6月全线开通运营。现正同时展开7条地铁线路建设,其中1号线、2号线、3号线、4号线、5号线已建成,并正式开通运行。二是综合开发城市CBD地下空间。康王路地下商业街、珠江新城地下商业街、文化广场及静态交通、地下管网等构成的40万平方米地下综合空间体正在建设



中。三是兼顾地铁和地下空间开发建设人防工程。

2007年3月16日颁布的《中华人民共和国物权法》第136条规定:“建设土地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。新设立的建设用地使用权,不得损害已设立的用益物权。”这是中国首次在民事基本立法中体现空间使用权制度内容。尽管理论界目前就空间使用权能否成为独立物权存有较大争议,但立法上对空间使用权权利的确认,已成为不争的事实,我们唯有通过对空间使用权制度的深入探讨,才能使这一新型财产权利的性质及相关制度日臻完善并在现实生活中发挥更大的作用。

(二)问题的提出

由于城市发展的速度过快,地下空间开发利用规划的层次性和覆盖面存在严重不足,相对于市场开发热情和建设需求量而言,地下空间的利用规模及利用领域也十分有限,和一些地下空间利用较成熟的国家相比,中国在地下空间开发利用方面,无论在规划理念、法律法规制度、行政管理手段还是在开发技术水平方面都存在明显差距。

地下空间的开发缺乏统一的、详细的规划,各行业按照各自的发展需要自行开展各种建设活动,虽然建成了许多地下建筑工程,但各类建筑工程之间缺乏整体连通及系统配套,造成极大的资源浪费,呈现出各种不同的矛盾,综合效益不明显。目前,比较突出存在的问题,在政府主导实施建设的基础建设工程领域,大多各自施政,互不通气。例如各地市政工程局主管人行过街地道、越江隧道等基础设施类型的地下工程,只要得到这项工程的立项审批,就可以动工建设,无须考虑其他配套设施的现行规划及长远安排,这必然导致建设工程完工后,一旦有其他项目影响到已完工项目,则要实施第二次、第三次甚至更多次开挖,造成大量民间俗称的“拉链工程”。又如,各地政府建设委员会主管各种基础设施中的管道建设,在对管道建设工程审核时,也是自行施政。再如,各地政府人民防空办公室负责防空设施建设,至于该防空建设工程与其他相关地下建设工程的匹配问题,也同样无法得到协调解决。各级政府施政过程中普遍存在着缺乏沟通与联系的情况,必然造成这样的结果:计划埋设的各种管道线路,在立项审批进入开挖施工后,却发现途径线路已有相关地下工程存在,根本无法继续施工,只能停工进行管道线路的重新布局及改道设计,这



样,客观上必然增加大量成本。此外,高层建筑的桩基础给地下空间开发造成了新的障碍,在高层建筑地下工程建设初期,政府部门没有对该建设工程涉及的地下空间进行合理限定,导致各种桩基础工程因高层建筑的高度不同,挖掘深度也不同。这样,在该高层建筑相关区域内,鉴于各种建筑的实际情况不同,形成的地下桩基础工程情况也千差万别,这必然对以后地下铁道、地下管线等有延续性的工程建设的再次施工,造成非常大的困难。

现行的国家法律如《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》以及建设部的《地下空间开发利用管理规定》和上海市地方性法规《上海市民防条例》、《上海市民防工程建设和使用管理办法》等都没有对地下空间房地产权利的管理进行明确的规定,因而无法开展相应的房地产登记工作。由于现行法律未对地下建筑物、构筑物的产权关系进行明确的规定,投资者建设地下建筑物、构筑物后拿不到产权证。又由于没有产权证明,开发投资建设者的权益就无法得到民事基本法律的保护,进而影响投资者的积极性,客观上非常不利于地下空间建设的进一步发展。

同时,由于没有开展地下空间的房地产登记工作,地下空间建筑物房地产权利的关系不明确,并且没有相关的法律限制和技术规范,开发单位一旦取得了建设工程规划许可证,从自身经济效益的角度出发,很有可能对地下空间进行无限制的使用。相对于地面建筑,地下建筑对安全性、技术性和整体性有更高的要求,如果对地下空间的开发利用缺少统一规划,必将导致地下空间的无序开发,给地下空间开发利用的安全带来严重的威胁。因此,建立地下空间房地产登记制度,不仅是地下空间使用权利人合法权益的保障,也是地下空间合理、安全使用的重要保障,是当前亟待解决的问题。

由于没有统一的规划管理,各种决策,各自施工,造成对地下工程之间的连通缺乏信息沟通,必然出现前后工程重复规划的混乱现象。这种现象,一直未引起足够的重视,既影响了经济效益,又造成大量资源浪费,这是各地在地下空间开发利用中普遍存在的问题。

地下空间的开发利用,虽然是土地价格上涨和经济技术条件已经具备这一推力和拉力相互作用的结果,但政府在这一过程中的积极引导也至关重要。国外发达国家从可持续发展战略出发,都对开发、利用地下空间制定了相应的优惠政策。中国在这一问题上却缺乏相应的政策支持,未对地下空间的开发



利用提供优惠政策,许多城市除对开发利用民防工程有一定的优惠政策外,其他则无相应规定。

这种状况不利于大规模地开发利用地下空间,也与可持续发展战略不相适应。

在中国地下空间开发利用管理中,存在着多头管理与无人管理并存的矛盾,一方面是由于无统一规划而导致的多头管理,以及由这种多头管理带来的无序与混乱,另一方面又客观上体现为实际上的无人管理。从多头管理的角度看,目前,各级人民政府市政工程局主管人行过街地道、越江隧道等基础设施类型的地下工程,各级人民政府建设委员会主管地下管道建设和一般地下工程建设,各级人民政府民防办主管民防工程,各行其道,各司其职,这种多头与无序的管理体制亟待得到改变。从无人管理的角度看,如果不是地上地下一体开发建设的工程,而是单独建设的地下工程,向哪个部门提出申请,接受申请部门根据什么来核发规划许可证,如何核发放规划许可证,都还不明确。因而,这种无人管理的情况也亟待得到改变。

鉴于上述客观问题的存在,从理论上探讨相关问题并进行深入研究,科学构建地下空间使用权制度,保障地下空间使用权人的权益,建立科学的空间使用权管理制度,具有十分重要的意义。

(三)研究意义

科学技术的发展所带来的土地立体化开发利用的客观需要是土地权利理念更新、地下空间利用权作为一项全新的财产权得以产生的动因。人类利用土地的程度和范围取决于生产力的发展水平,尤其是建筑技术和建筑材料的发展水平。城市土地资源的稀缺性与此间土木建筑技术的进步,使人类对于土地的利用扩及于空中和地下,这就是土地的立体利用。地下铁道、地下街、地下停车场、上下水道及排水沟等如雨后春笋般兴起。地下空间不再附属于地表,而成为具有独立价值的物。因此,对地下空间的利用加以规范便成为社会发展的必然。

中国当前地下空间利用的立法正一步步趋于完善,一些较为突出的法律盲点正逐步得到弥补,这为我们合理利用地下空间资源,界定地下空间产权关系,促进经济发展起到了积极的作用。然而,立法明显滞后于地下空间开发利



用的发展实践,无法满足日益增长的开发地下空间的社会需求。中国现行的法律、法规,目前尚无关于地下空间使用权的统一法律规范,这与蓬勃发展的土地利用现状格格不入。因此,构建中国具有前瞻性、行之有效的地下空间利用制度体系乃当务之急。

在传统的土地理念和土地法制度下,土地所有权效力的范围是以地表为中心而有上下的直接支配力,土地所有人除对地表有支配力外,尚对土地之空中和地下有法律上的支配力。作为土地所有权客体的土地于物理上虽可区分为地表、空中及地下三部分,但在法律制度与社会观念上,仍是将三者视为一个整体。这种绝对的土地所有权理念直接导致了权利的滥用。由于土地私有的独占性、排他性与土地利用的公共性之间的矛盾激化,国家开始对土地所有者的空间使用权实施限制。相对土地所有权的概念及相关立法应运而生,为地下空间利用权提供了法律依据和理论基础。

二、研究的思路与框架、研究的主要内容及主要研究方法

(一)研究的思路与框架

本书拟从中国北京、上海、广州、深圳等具有代表性的城市入手进行研究,调查其地下空间使用权的现状,用实际数据和情况来体现本领域的现状,以对比的方法,论证地下空间的合理开发利用对城市经济社会发展所发挥的巨大的推动作用,同时总结中国地下空间开发利用的特点与经验,指出中国地下空间开发利用中存在的问题。

本书将全面阐述空间使用权制度的产生背景及主要内容,通过对各种理论观点的对比分析,深入了解空间使用权制度的法律性质。研究国外的情况,主要是为了避免走其他国家曾走过的弯路,在充分接受其他国家先进经验的基础上,实现中国空间开发利用和管理的跨越式发展。同时,也为本课题的深入研究奠定了理论基础。

研究将结合中国《物权法》的出台,对比世界各国及地区关于空间使用权



制度的立法模式,对中国物权法立法过程中关于空间使用权立法模式的探讨及目前空间使用权法律制度的确立进行深入分析,从而科学认识中国《物权法》空间使用权立法模式的选择。尽管《物权法》关于空间使用权制度的立法模式选择已随该法的颁布实施尘埃落定,但关于在中国建立独立的空间使用权制度的讨论,从某种意义上讲才刚刚开始,而如何在中国民事法律制度中真正建立空间使用权法律制度,更是我们今后关注的重点课题。

在理论论证基础上,围绕中国地下空间开发利用的现状,科学展开评析,总结地下空间使用权开发利用存在的问题,并大胆提出地下空间开发、利用的思路和具体设想,建议在地方性法规中规定关于地下空间开发利用的领导机构、管理机构及设立方案,以地方性法规形式规定地下工程建设的技术标准和技术规范,建立完整的行政管理法规体系,解决关于地下空间的权属问题。地方立法应科学规范空间开发利用的规划编制及其要求,建立科学的地下空间开发利用政策支持体系,建立地下空间房地产登记法律制度等,为今后确立和完善中国空间使用权制度进行理论思考和探索。

(二)研究的主要内容

本书由以下七部分内容组成。

第一部分,绪论。主要介绍空间使用权问题的产生背景,就空间使用权制度中存在的争议问题,探究争议产生的缘由及深入研究的意义,在此基础上确定本书研究的思路及研究方法,界定研究的内容及研究的创新点。

第二部分,文献综述。对目前空间使用权研究的文献资料进行介绍及综合评述,从而厘清问题,找到研究的突破口,为专题研究积累素材。

第三部分,空间使用权问题的由来。对各国空间使用权制度的不同规定进行介绍,并就各规定导致的理论上的纷争加以评价,全面分析空间使用权制度的产生背景,从而揭示中国地下空间开发研究的意义。

第四部分,中国地下空间使用权的构成。全面论证空间使用权制度的主要内容,围绕中国地下空间开发利用的现状,总结中国地下空间开发利用的特点与经验,探讨中国地下空间开发利用存在的问题,从而科学论证空间使用权的构成。

第五部分,中国地下空间使用权的确认。科学论证空间使用权确认的内



容、确认的主体、确认的标准、确认标准的制定及执行,进而探讨空间使用权确认的程序、登记等具体内容。

第六部分,中国地下空间使用权的管理和应用。科学论证地下空间使用权的管理功能、管理机构,并对管理机构的具体职能进行论证。围绕空间使用权应用的价值进行分析,探究城市地下空间使用权应用的市场调节手段,科学展望空间使用权应用的未来。

第七部分,结论与展望。对全书的研究进行总结,提出研究价值及应用意义,对空间使用权在生活中的应用进行理论概括,为今后确立和完善中国空间使用权制度进行理论思考和探索。

(三)研究方法

本文在研究过程中着重采用文献研究法、系统分析法和案例实证分析法几种方法。应用文献研究法,通过学术交流,从美国、德国、日本等国获得空间使用权相关的研究文献,通过整理和分析相关的研究成果和文献资料,从中获得有关空间使用权制度的最新发展信息,并在研究中借鉴前人的研究视角、分析路径。运用系统分析的方法对空间使用权理论进行深入的分析和评价,并将评价过程进行综合处理。研究中充分运用实证分析法,对空间使用权制度的理论研究进行有效地转化,指导实际工作,提升研究价值。

三、研究的预期创新点及拟解决的关键问题

(一)研究的预期创新点

对于同一块土地的使用者而言,其对土地的使用,本身即包括了对土地地表上、下一定空间范围的使用,也就是通常所说的使用者基于对土地的实际使用而吸附了土地地表上、下一定的空间范围,从而排除了他人对该幅土地地表上、下一定空间范围的使用权利。但事实上,随着人类对土地资源的不断开发利用及土地资源的日益稀缺,对土地地下空间的分层次利用,早已成为一种不争的事实。如何在现行制度下既有效的开发土地地下空间,又不妨碍原土地



使用人依法享有的对地下空间进行合理利用的权利,进行诸如桩基础工程的建设、建造地下车库及地下防空设施等建设行为,成为目前亟须解决的问题。因此,如何明确土地使用人享有的依附于土地使用权的地下空间范围,将地下空间利用权的标的范围加以科学的限定,保障土地使用人依法律规定获得地下空间使用权,或依当事人自行约定的范围而合理使用地下三维立体空间,并各自依法独立享有权利,进而保障各方建设用地使用权人的合法利益,是本书研究的创新点之一。

中国现行《物权法》作为中国民事基本法,虽然确认了空间使用权是一种用益物权的基本性质,但同时否定了空间使用权是一种单独的用益物权,而将其包含在建设用地使用权这一用益物权之中,这种制度设计,缺乏一定的前瞻性,不能满足现实生活对土地资源有效利用的需求。然而,《物权法》既已颁布实施,在理性分析认识现行法律制度的前提下,结合中国立法之特点,探讨中国以部门单行法或政府规章的立法模式确立的地下空间使用权的立法思路,以期在未来民法典中能真正建立中国的空间使用权法律制度,是本书研究的创新点之二。

本选题以理论联系实际为指导思想,通过实证调查研究,探讨解决法学理论的难点问题;通过跨学科领域的研究,对现行制度中的一些模糊问题加以深化研究,这在研究方法和研究思路上是有所突破的。

(二)研究拟解决的关键问题

通过对地下空间使用权的归属、管理等相关问题研究,明确地下空间使用权的权利范围及使用规则,探讨地下空间使用权的产权界定、地下空间使用权的登记、地下空间开发利用的管理部门、土地使用权人开发地下空间的优先权问题等一系列内容,构建中国地下空间使用权使用法律制度的基本模式。

中国《土地管理法》规定了土地所有权的公有性质,即土地只能属于国家或集体所有。地下空间利用权立法也应遵从这样一个法律前提:地下空间所有权的国有性质。明确地下空间所有权的国有性质,一方面与现行的法律法规相吻合,另一方面在操作上可确保土地统一规划及其分层次合理利用,这是本书研究的重点。



第二章

文献综述

由于空间使用权产生于 19 世纪工业革命时期,而各国经济发展的程度不同,对这一新型权利及相关理论研究的关注也不尽相同,因此各国对空间使用权制度的研究也各具特色。本章将分别就国外空间使用权的相关研究和我国空间使用权的相关研究加以介绍。

一、国外空间使用权相关研究综述

纵观文献资料,国外关于空间使用权研究的重点,主要在于如何界定空间使用权的概念,并对空间使用权的性质进行科学认定,而上述问题的研究,直接影响了各国法律体系中空间权立法模式的选择。

(一)空间使用权的概念界定

对空间使用权概念的界定,长期以来存在认识上的不同,对空间使用权概念的具体表述及称谓各国差异较大,可以说几乎没有统一的称谓。学者从不同角度认识,得出的结论也截然不同。从空间的归属角度出发,把空间使用权称为空间所有权、空间使用权以及区分所有权。从空间利用的角度去界定空间使用权,学者对空间利用权概念的表述差异更大。例如,法国、德国对空间使用权的规定表述为他人对空间的无害利用权以及限制土地所有权人的空间



所有权。日本《民法》第 269 条第 2 款把空间使用权表述为“区分地上权”、“地上权”、“空中权”、“地中权”以及“地下权”。美国则以“空间使用权”(air space right)命名相应的法律文件,并且将空间利益作为独立不动产标的设定独立的空间使用权,把地表以上的空间使用权表述为“空中权”,把地表以下的空间使用权表述为“地中权”。同时,英国和美国还创设了与土地所有权分离的“发展权”(或开发权)(development right)以及可移转的发展权(transfer of development right)的概念。

(二)空间使用权的性质认识

空间使用权虽为一种新的权利形式,但对其性质的认定,学者之间存在着较大争议。对于空间使用权性质的认识,目前集中体现在空间使用权或空间利用权是否可以作为一项新的、独立的用益物权类型。鉴于对空间所有权性质认识上的理解不同,导致了对空间使用权如何在法律上规定也有不同的处理方式。从大陆法系国家学说、判例及立法体例情况来看,大多将空间使用权直接视为地上权,如德国、日本等国民法典,都规定了“空间地上权”的条款,并且把涉及空间地上权的相关条款,规定在民法典的“地上权”一章中,而地上权在民法权利体系中是一种用益物权性质,德国、日本在法典上关于地上权的排列顺序表明,他们把空间地上权视同作为一种用益物权。

(三)空间使用权制度的立法模式探讨

概览世界各国及地区的法律规定,关于空间使用权的立法模式,在体例形式上,大体有三种立法模式。第一种是在本国的民法典之外,单独制定空间法,调整空间使用权法律关系,美国就是该模式的代表者。美国伊利诺伊州在 1927 年制定了《关于铁道上空空间让与与租赁的法律》,开创了独立空间权立法的先例。接着,俄克拉何马州在 1973 年出台了《俄克拉何马州空间法》,专门调整空间权法律关系。第二种模式是在本国的民法典中规定空间权条款,将空间权以用益物权的性质归于相关章节,调整空间使用权法律关系,这些国家大多主张空间权是一种用益物权,如德国、日本、瑞士等大陆法系国家。第三种模式是以分散立法的方式建立空间使用权制度,学界把这种模式称为“法律包裹”模式。在上述三种立法模式中,第二种模式较为普遍,为许多国家所